



AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 0064202-73.2026.8.19.0000
(PROCESSO ORIGINÁRIO Nº 0003440-83.2019.8.19.0082)

AGRAVANTE: LUIS MARIANO MOREIRA RUIS

AGRAVADOS: GENY DE ALMEIDA BRAGA E SEBASTIÃO PINHEIRO GARCIA

RELATOR: DES. EDUARDO ABREU BIONDI

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela parte autora contra decisão proferida pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Pinheiral que, nos autos da ação de anulação de transferência de titularidade de imóvel c/c revogação de ato administrativo e indenizatória, indeferiu o pedido de produção de prova pericial e de nova vistoria no imóvel, nos seguintes termos:

“Trata-se de ação de anulação de transferência de titularidade de imóvel cumulada com danos morais e materiais ajuizada originalmente por Maria Carmem Pereira Ruiz Ferreira, posteriormente substituída por Luis Mariano Moreira Ruis, em face de Geny de Almeida Braga e Sebastião Pinheiro Garcia.

Alega a parte autora que, aproveitando-se de sua idade avançada e da confiança neles depositada, o casal de réus a induziu a assinar um contrato de compra e venda de sua residência quando ela acreditava assinar apenas uma procuração para auxílio em trâmites burocráticos.

A decisão de fls. 50/55 deferiu a gratuidade de justiça e indeferiu o pedido de antecipação de tutela.

A parte ré apresentou contestação alegando que o negócio jurídico é perfeitamente válido e que a venda



do imóvel ocorreu por livre vontade da falecida, pelo valor de R\$ 30.000,00. Em sede de reconvenção, pleiteou a devolução do valor pago caso o negócio seja anulado. A parte autora não apresentou resposta à reconvenção, tendo sido declarada à revelia do reconvinado à fl. 266.

A parte ré requereu prova testemunhal e depoimento pessoal das partes, conforme fls. 273/274.

A parte autora em provas (fls. 276/283) requereu prova testemunhal, depoimento pessoal dos réus, prova documental complementar, expedição de ofícios, prova pericial, além de apresentar impugnação requerendo nova vistoria do Oficial de Justiça.

É o relatório. Decido.

Não sendo a hipótese de extinção do processo sem análise do mérito, nem de julgamento antecipado, passo a sanear e organizar o processo para a fase probatória, na forma do artigo 357, do CPC.

Não foram arguidas preliminares.

Estão presentes os pressupostos de existência e validade do processo. As partes são legítimas e estão bem representadas. O processo está em ordem, não havendo nulidades ou irregularidades a serem sanadas.

Assim sendo, declaro saneado o processo.

Os pontos controvertidos da lide são: a existência de vício de consentimento (erro ou dolo) na assinatura do instrumento particular de cessão de posse e compra e venda de benfeitorias; a validade do negócio jurídico entabulado entre as partes; o efetivo pagamento do valor de R\$ 30.000,00 afirmado pelos réus; e a eventual ocorrência e extensão de danos morais e materiais.

Quanto às provas requeridas.

Indefiro o depoimento pessoal das partes, visto que desnecessários para o deslinde da causa e à formação do convencimento do juízo, nos termos do parágrafo único do artigo 370 do CPC.

Indefiro a produção de prova pericial e o pedido de nova vistoria no imóvel, uma vez que o ato impugnado pela parte autora às fls. 291/292 trata-se de mero Auto de Avaliação lavrado por Oficial de Justiça, que possui caráter apenas informativo acerca do valor de mercado e dispensa intimação prévia para acompanhamento. Ademais, o pedido de perícia técnica formulado à fl. 283 foi deduzido de forma genérica.

Indefiro o pedido de expedição de ofícios formulado pela parte autora, visto que os documentos de interesse da parte devem ser obtidos e juntados aos autos por seus próprios meios, inexistindo demonstração de recusa indevida que demande a intervenção do juízo.

Defiro a produção da prova testemunhal requerida pelas partes. Para a colheita da prova oral, designo Audiência de Instrução e Julgamento para o dia 29/10/2026, às 16:30 horas. Intimem-se as partes, ficando a cargo das partes o cumprimento do artigo 455 do CPC.

Defiro a produção da prova documental requerida pelas partes, desde que superveniente (art. 435 do CPC). Com a juntada dos documentos, intime-se a parte contrária para se manifestar, no prazo de 15 (quinze) dias, na forma do artigo 437, §1º do CPC.

Ficam as partes intimadas para eventual manifestação, na forma do §1º do artigo 357 do CPC, no prazo comum de 5 (cinco) dias, sob pena de preclusão e estabilização da presente decisão.

Intimem-se."

Alega a agravante, em síntese, que a demanda originária foi ajuizada por **MARIA CARMEM PEREIRA RUIZ FERREIRA**, posteriormente sucedida no polo ativo pelo ora recorrente, sob o fundamento de que a autora originária teria sido induzida pelos réus à celebração de instrumento de cessão de posse e compra e venda de benfeitorias, quando acreditava assinar procuração para auxílio em trâmites burocráticos. Sustenta que, no curso da instrução, foi realizada diligência no imóvel objeto da controvérsia, sem prévia ciência da parte autora, o que teria impedido seu acompanhamento e a fiscalização das informações posteriormente registradas no auto de avaliação. Afirma que o documento produzido contém informações acerca das características e condições do imóvel, inclusive de seu segundo pavimento, razão pela qual requereu a renovação da diligência, com prévia comunicação às partes, a fim de possibilitar o efetivo exercício do contraditório. Argumenta que a audiência de instrução e julgamento foi designada para 29/10/2026, de modo que a apreciação tardia da questão poderia comprometer a utilidade do provimento recursal.

Requer, em sede recursal, a concessão de tutela para assegurar a apreciação da questão antes do encerramento da instrução probatória e, ao final, a reforma da decisão agravada, a fim de determinar a renovação da diligência realizada no imóvel, com prévia ciência das partes.

É o relatório. **Decido.**

Válido deixar consignado, desde já, que a gratuidade de justiça foi deferida à parte autora na origem, conforme expressamente consignado na decisão agravada.

No que tange ao cabimento do recurso, embora a decisão que indefere prova pericial e nova vistoria não se encontre expressamente prevista no rol do art. 1.015 do Código de Processo Civil, a hipótese recomenda, neste momento, o conhecimento do agravo de instrumento, à luz da taxatividade mitigada reconhecida pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema nº 988.

Com efeito, a audiência de instrução e julgamento foi designada para data próxima, de modo que o exame da insurgência apenas em eventual apelação poderia comprometer a utilidade prática da discussão acerca da regularidade da instrução probatória.

Assim, conheço do recurso, passando à análise do pedido de tutela recursal.

A atribuição de efeito suspensivo ou deferimento da tutela antecipada recursal pressupõe a probabilidade de a decisão impugnada ensejar a ocorrência de lesão de difícil reparação ao agravante ou risco ao resultado útil do processo, condicionada à demonstração da plausibilidade do direito nas alegações deduzidas nas razões recursais.

Destaque-se descaber neste momento processual qualquer apreciação quanto ao mérito da demanda, devendo-se perquirir tão somente acerca da presença dos elementos autorizadores da medida de urgência pleiteada.

No caso em exame, em sede de cognição sumária, não se verifica a presença dos requisitos necessários à concessão da medida pretendida.

Isso porque a tutela recursal postulada objetiva, na prática, antecipar o próprio mérito recursal, mediante determinação de renovação da diligência realizada no imóvel, com prévia ciência das partes.

A decisão agravada, por sua vez, consignou que o ato impugnado se trata de Auto de Avaliação lavrado por Oficial de Justiça, de caráter informativo acerca do valor de mercado do imóvel, bem como que o pedido de prova pericial foi formulado de modo genérico, mantendo-se, ainda, aberta a fase instrutória com a produção de prova testemunhal e documental superveniente.

Neste momento inicial, a efetiva necessidade de renovação da diligência e a existência de prejuízo concreto demandam exame mais detido, após a formação do contraditório recursal.

Assim, sem prejuízo de posterior reavaliação, não se vislumbra, por ora, fundamento suficiente para alterar liminarmente a organização probatória estabelecida pelo Juízo de origem.

Diante do exposto, **INDEFIRO A TUTELA RECURSAL** pretendida.

Ressalva-se que o indeferimento desta medida não importa em pré-julgamento da questão de fundo, que será analisada em momento oportuno, após o devido contraditório.

Intimem-se os agravados para se manifestarem em contrarrazões, facultando-lhes juntar os documentos que entenderem necessários, na forma do art. 1.019, II, do Código de Processo Civil.

Após, voltem conclusos.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

EDUARDO ABREU BIONDI
DESEMBARGADOR RELATOR